5

Nomexy

Département des Vosges

Règlement du PLU

document conforme à la délibération du Conseil Municipal de Nomexy approuvant le Plan Local d'Urbanisme en date du 20 novembre 2013

éolis SARL
Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG
115 rue d'Alsace 88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES
téléphone : 03-29-56-07-59
eolis.rin@orange.fr

studiolada
architectes
74 rue saint-dizier 54000 nancy
tel & fax : 03 83 33 92 13 - http://www.studiolada.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 3

LEXIQUE 4

CHAPITRE 1 : LES RÈGLES GÉNÉRALES 9

Section 1.1. : champs d'application , portée et contenur du règlement du PLU 9
Section 1.2. : articulation avec d'autres outils réglementations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols 9
Section 1.3. : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols 11

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 12

Section 2.1. : Le champs d'application du règlement d'urbanisme 12
Section 2.2. : division du territoire en zones 13
Section 2.3. : les prescriptions écrites et graphiques applicables à l'ensemble du territoire 15
Section 2.4. : les dispositions communes à l'ensemble des zones 15

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U) 19

ZONE UA 21

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 21
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 22
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 28

ZONE UB 29

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 29
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 30
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 36

ZONE UC 37

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 37
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 38
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 43

ZONE UL 44

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 44
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 45
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 51

ZONE UE 52

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 52
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 53
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 57

ZONE UY 58

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 58
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 60
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 68

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU) 71

ZONE 1AU 73

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 73
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 74
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 80

ZONE 2AU 81

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 81
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 81
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 83

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A) 85

ZONE A 87

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 87
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 88
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 93

CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N) 95

ZONE N 97

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 97
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 99
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 106

ANNEXES 107

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six chapitres :

- **CHAPITRE 1 : Les règles générales**
- **CHAPITRE 2 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire**
- **CHAPITRE 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)**
- **CHAPITRE 4 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)**
- **CHAPITRE 5 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)**
- **CHAPITRE 6 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)**

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

1. **Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.**
2. **Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.**
3. **Une lecture des annexes du PLU. Celles-ci rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.**

Un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

LEXIQUE

A

Abri pour animaux : dans le présent règlement, édifice devant être réalisé sans fondation et démontable. L'emprise au sol est principalement réalisée en bois pour permettre un retour à l'état naturel du site. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Changement de destination : modification de l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment.

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage…) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Déblai : action de déblayer, d'enlever de la terre pour niveler le sol.

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Édicule : petite construction secondaire au sommet ou associée à l'édifice.

Égout de toiture : l'égout de toiture - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Élevage à caractère familial : désigne les élevages dont la production est destinée à la consommation familiale. De même, un bâtiment destiné à servir d'écurie pour des chevaux détenus à des fins de loisir et d'agrément ne peut être regardé comme affecté à l'élevage.
Rappels : ces élevages doivent respecter les règles de protection des eaux, des zones de baignades et de voisinage, et notamment ne pas occasionner du fait de leur emplacement et de leur entretien une gêne permanente pour les tiers.

Emplacement réservé : servitude, instituée sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation par une collectivité :

- des équipements publics ou d'intérêt général,
- des espaces verts ou des terrains de sport public,
- de voiries,
- des cheminements piétons et cyclistes.

Les emplacements réservés sont reportés sur le document graphique du PLU.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture,…).

Espace boisé classé (EBC) : concerne certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». (article L.130-1 du Code de l'urbanisme)
Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique du PLU.
Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Forêt : formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain occupé par la formation, que celle-ci soit, au moment de l'enquête, à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie.
Rappel : c'est l'état boisé constaté sur le terrain qui est pris en compte, et non la « nature de culture » du cadastre.

I

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Limite séparative latérale : désigne toute limite parcellaire qui se recoupe avec l'alignement.

N

Niveau de construction : volume compris entre le dessus du niveau du terrain naturel ou sous-sol et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Nouveau site agricole : construction (s) agricoles (s), isolée (s) ou non, liée (s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT des Vosges Centrales (2006) hormis :

- les nouvelles annexes des sites existants
- les constructions liées à des élevages de type familial
- les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur

P

Pignon : mur extérieur, parallèle aux formes constitutives de la charpente et dont les contours épousent la forme des pentes des combles.

R

Remblai : masse de terre déplacée pour surélever un terrain ou boucher un trou.

Ripisylve : formation d'arbres, d'arbustes et de végétaux installés sur les rives, le long des cours d'eau.

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

U

Unité foncière ou terrain : tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une indivision.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

CHAPITRE 1 :
LES RÈGLES GÉNÉRALES

Section 1.1 : champs d'application, portée et contenu du règlement du plan local d'urbanisme

ARTICLE 1 : Champ d'application du règlement du plan local d'urbanisme

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent, et d'autre part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

Section 1.2 : articulation avec d'autres réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

ARTICLE 1 : Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire de NOMEXY figurent dans les annexes du PLU.

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique dont la liste figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Le droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme :

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées sur le document graphique du PLU,
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation

des collectivités humaines,
- dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques,
- dans les zones soumises aux servitudes,
- sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 3 : Le raccordement des constructions aux réseaux

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

1. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
2. au règlement sanitaire départemental ;
3. aux règlements (lorsqu'ils existent) :
   - du service public d'assainissement collectif ;
   - du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe, et au règlement du service public de l'eau ;
   - aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*
     Lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au 1er alinéa ne sont pas réunies. »

ARTICLE 4 : La protection des ressources en eau

Pour être autorisés les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau », reprise par la loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006.
Des zones urbanisées sont situées dans des périmètres de protection sanitaires officialisés et inscrits en conséquence en annexe et sur les plans des servitudes. Ainsi, dans ces périmètres des contraintes peuvent être imposées aux projets d'urbanisation.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse** détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ainsi, le présent règlement prévoit des dispositions particulières relatives notamment au recul des crêtes des berges des cours d'eau, à la préservation des zones naturelles humides et des zones d'expansion des crues qui doivent impérativement être prises en compte pour toute occupation ou utilisation du sol.

Section 1.3 : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols

ARTICLE 1 : Les périmètres de réciprocité (issus de l'article L.111-3 du Code rural et de l'article 240 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement)

Toute activité présentant des risques de nuisances pour l'environnement est soumise au respect des règles au titre de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime. En effet, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.
Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture des Vosges, pour tenir compte des spécificités locales.

ARTICLE 2 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre (article L.571-10 du Code de l'environnement)

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en 5 catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent les secteurs exposés à des nuisances sonores.
Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

ARTICLE 3: La protection du patrimoine archéologique (loi du 27 septembre 1941, modifiée par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004)

Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Section 2.1 : le champs d'application du règlement d'urbanisme

ARTICLE 1 : Le champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal de NOMEXY (Vosges) tel que précisé sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Les prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Section 2.2 : division du territoire en zones

ARTICLE 1 : Les généralités sur la division du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U),
- Les zones à urbaniser (AU),
- Les zones agricoles (A),
- Les zones naturelles et forestières (N).

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (U, AU, A, N) ou seulement à une partie de zone dite « secteur », désignée par l'indice de zone accompagné d'une lettre majuscule complémentaire (ex : UA, UB, AC, NF).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, zones humides) ou des éléments ponctuels (ex : éléments remarquables au titre de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme) peuvent se superposer aux différentes zones.

ARTICLE 2 : Les zones et secteurs du plan local d'urbanisme

Les zones urbaines (dites zones U) concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

UA

La zone UA couvre le centre ancien de NOMEXY. L'urbanisation est diversifiée, assez dense et à vocation principale d'habitat. Elle doit conserver ces caractéristiques générales.

UB

La zone UB correspond, d'une manière générale, aux premières extensions urbaines du centre-bourg ancien, ainsi que des quartiers à vocation principale d'habitation - excentrés et non organisés en lotissements. Moins dense, cette zone est plutôt diversifiée mais conserve un caractère principalement résidentiel.

UC

La zone UC correspond, d'une manière générale, aux différents quartiers des cités ouvrières de la commune ayant une vocation principale d'habitation. Il s'agit d'un habitat dense et souvent mitoyen dont la structure urbaine caractéristique doit être conservée.

UL

La zone UL correspond, d'une manière générale, aux quartiers à vocation principale d'habitation et organisés en lotissements.

UE

La zone UE correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent des constructions, installations et/ou équipements d'intérêt collectif. Cette zone abrite et se destine à l'accueil des principaux équipements sportifs et culturels de la commune comme le centre culturel ou le centre socio-sportif.

UY

La zone UY correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir prioritairement les principaux établissements à vocation économique ; ainsi que les services, les bureaux et les annexes nécessaires à ces activités et les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation.

UYz

Le secteur UYz correspond à la zone d'activité de la ZAC Épinal-Nomexy dont le règlement est intégré à celui du PLU.

AU

Les zones à urbaniser (dites zones AU). Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A

Les zones agricoles (dites zones A) recouvrent des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

AC

Le secteur AC correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

N

Les zones naturelles et forestières (dites zones N) regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger :
- soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels

NF

Le secteur NF correspond, d'une manière générale, aux espaces à dominante forestière ou boisée les plus significatifs. Cette zone naturelle et forestière abrite les activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominantes.

NG

Le secteur NG correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à l'extraction et au stockage du gisement lié à l'exploitation de la sablière La Herronière et qui peuvent accueillir des installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

NL

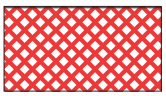
Le secteur NL correspond, d'une manière générale, aux secteurs qui regroupent et se destinent à recevoir des activités de loisirs et les installations et les infrastructures qui y sont liées.

NP

Le secteur NP correspond, d'une manière générale, aux espaces protégés, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue.

Section 2.3 : les prescriptions écrites et graphiques applicables à l'ensemble du territoire

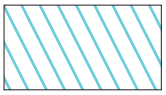
Le document de zonage indique par ailleurs :



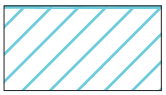
Les emplacements réservés (voir section 2.4 ci-après)

Les terrains classés en espaces naturels à conserver, à protéger ou à créer recensés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, permet aux PLU d'*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*.

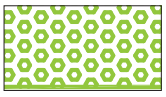
Les bâtiments agricoles situés en zone A pouvant changés de destination sont également mentionnés sur le document graphique. Il s'agit de bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



Les zones inondables soumises au PPRI de la Moselle aval (voir section 2.4 ci-après)



Les zones humides (voir section 2.4 ci-après)



Les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme) concernent certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés au document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les bâtiments situés en centre bourg (rue de l'église, rue de l'hôtel de ville, rue du Général de Gaulle) et pour lesquels le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée est interdit.

Section 2.4 : les dispositions communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 1 : Les travaux sur un immeuble existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 2 : le permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration sur l'ensemble du territoire

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (voir les dispositions réglementaires dans les différentes zones).
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement - en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel sur le document graphique sont soumis à autorisation. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol - s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementées par le code de l'urbanisme.
- Le territoire communal est situé en zone de sismicité 0. Les constructions devront être conformes à la réglementation afférente à ce domaine.

- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la règlementation afférente à ce domaine.

ARTICLE 4 : Les secteurs soumis au risque d'inondation

Selon la nature du risque indiqué par la cartographie des zones inondables, les constructions, aménagements ou installations peuvent être refusés ou soumis à descriptions spéciales si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ne pouvant être levée qu'au cas où une révision de PPRi le permettrait.

L'arrêté préfectoral n°128/08/DDE du 22/11/2008 modifié par l'arrêté n°174/2010/DDT du 20/05/2010 approuvant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Moselle aval institue une servitude d'utilité publique. Nonobstant toute disposition contraire du règlement du plan local d'urbanisme, les plans et fiches techniques des servitudes s'appliquent dans les secteurs définis sur le plan de zonage réglementaire du PPRi.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

ARTICLE 5 : Les secteurs soumis au risque d'inondations et les zones humides

Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur humide doivent être préservées de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des dispositions prévues par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain. Ces secteurs sont reportées sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 6 : Les emplacements réservés (article L123-1 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU.
La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces

emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ARTICLE 7 : Les zones de prévention des nuisances sonores (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et les décrets n°95-20, 21 et 22 du 9 janvier 1995)

En application de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998, modifié par les arrêtés n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 et 43/2010/DDT du 24 décembre 2010, un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est imposé dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN57, classée en catégorie 2.

CHAPITRE 3 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (zones U)

Les zones urbaines - dites zones U - concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

ZONE UA

Les dispositions du règlement de la zone UA s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme.

- Le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit pour les bâtiments identifiés sur le document de zonage (rue de l'église, rue de l'hôtel de ville, rue du Général de Gaulle).

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UA4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec le domaine public,
- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UA9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UA10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.
En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.
La hauteur maximale des annexes sera de 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE UA12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

12.1. Généralités :

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),

- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UA13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE UB

Les dispositions du règlement de la zone UB s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis tout espace.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UB4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement avec le domaine public,
- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée au prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation, mais nécessite le dépôt d'une déclaration préalable.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UB9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.
En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.
La hauteur maximale des annexes sera de 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE UB12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

12.1. Généralités :

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),

- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

ARTICLE UB13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE UC

Les dispositions du règlement de la zone UC s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UC4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec le domaine public,
- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée au prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UC9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.
En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.
La hauteur maximale des annexes sera de 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UC11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE UC12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

ARTICLE UC13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE UL

Les dispositions du règlement de la zone UL s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UL2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UL3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UL4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UL5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UL6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec le domaine public,
- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum avec le domaine public.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée au prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UL7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UL8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UL9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UL10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.
La hauteur maximale des annexes sera inférieure ou égale à 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UL11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du

niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE UL12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

12.1. Généralités :

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre

d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UL13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation

ARTICLE UL14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE UE

Les dispositions du règlement de la zone UE s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités principales de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole, économique et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié par le PLU et reporté sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les terrains de camping, les aires de caravanages, les habitations légères de loisirs.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE UE4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par

tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UE5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport au domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UE9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE UE11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UE12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE UY

Les dispositions du règlement de la zone UY s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Le secteur UYz correspond à la ZAC Épinal-Nomexy.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement lié ou nécessaire aux activités commerciales, artisanales, industrielles et de services de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- En ce qui concerne les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et de services ainsi que leurs entrepôts, visées dans le caractère général de la zone, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions annexes à condition d'être liées aux constructions existantes et à leurs activités.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone et destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur UYz :

Sont admises uniquement :

- Les constructions à usage industriel, hotelières, de bureaux et services, artisanat, ainsi que les activités commerciales liées aux activités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la zone

Sont admises sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur.
- Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone et sous réserve que des dispositions soient prises en conformité avec les normes en vigueur pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussière, ordeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive).

  A ce propos, le demandeur :
  - Fournira au Syndicat d'Épinal-Nomexy préalablement à toute transaction d'achat de terrain, une note commentant les nuisances créées par son activités et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

- Procèdera à la démarche relative aux installations classées auprès de la Préfecture des Vosges.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation des sols admises dans la zone.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

3.2.1 dispositions particulières applicables au secteur UYz en matière de voirie :

Les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, auront les caractéristiques indiquées au Plan d'Aménagement de Zone et au programme des Equipements Publics.
Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée de plateforme des voies tertiaires peut être réduite.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UY4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3.1 dispositions particulières applicables au secteur UYz en matière d'eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement des plateformes de stationnement et aire de dépôt devront préalablement à tout rejet, transiter dans un dispositif séparateur d'hydrocarbures qui sera mis en œuvre par l'acquéreur.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UY5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes, soit en retrait de 5 m minimum par rapport au domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.1.1 dispositions particulières applicables au secteur UYz en matière de constructions nouvelles :

Toutes les constructions devront être édifiées en respectant depuis l'alignement du domaine public les reculs suivants :

- 25 mètres minimum depuis l'axe de la RD157
- 60 mètres minimum depuis l'axe de la RD57
- 20 mètres minimum depuis la voie d'accès principale
- 10 mètres minimum depuis les voies intérieures.
- 10 mètres minimum depuis les éventuelles voies publiques intéressées.
- 10 mètres minimum pour les parcelles en angle. Un aménagement paysager doit accompagner tout projet de construction sur ces dites parcelles.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.3. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

- Implantation des constructions par rapport aux habitations sises rues de Lorraine, de la rue du Coteau et de l'allée des Zières : elles respecteront un recul minimal de 30 mètres depuis la limite extérieure de la zone.
- Implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires internes à la zone :
  - Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout de toit) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
  - Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu

7.4. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

7.5. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

Article non réglementé.

8.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de la moitié de la hauteur des bâtiments (H/2) avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY9 : emprise au sol

9.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

Article non réglementé.

9.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50% de la surface du terrain.
Cependant, si le projet fait l'objet d'un plan masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60%.

ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions

10.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

Article non réglementé.

10.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

Dans le secteur proche des habitations des rues de Lorraine et du Coteau, de l'allée des Zières, la hauteur hors tous les bâtiments par rapport du sol existant ne devra pas excéder 9 m.
Dans le restant de la zone, la hauteur des constructions mesurées à partir du sol existant à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 25 m.

Toutefois, les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations du process nécessaire à l'industriel.

ARTICLE UY11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

11.1.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.50 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

11.2.2 volumétrie et architecture

Les bâtiments doivent être de volumétrie simple, avoir des proportions harmonieuses afin de créer des ensembles cohérents dans la zone. Les façades des constructions devront faire l'objet d'une recherche architecturale permettant ainsi une bonne intégration. Toutes les façades de l'installation visibles ou non des espaces publics devront être traitées avec soin.
L'utilisation des murs rideaux réfléchissants est proscrite.
Aux abords des bâtiments les dénivelés ou talus, et en règle générale toute modification du profil du terrain existant (plateforme) sont à éviter ; dans le cas contraire, ils doivent être modelés et traités de façon à ne pas procurer de rupture brutale avec le terrain naturel.
Les parties libres de construction, de stationnement, d'aires de circulation, devront impérativement faire l'objet de dispositions paysagères (plantations d'arbres) évoquées à l'article 13 ci-après, de façon

à établir un juste équilibre dans l'environnement, principalement depuis les axes de circulation (RN57 et RD157).

11.2.3 toitures

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol.
Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble (essentiellement pour des raisons techniques)
Les constructeurs devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades joint à la demande de permis de construire devront obligatoirement faire apparaitre l'ensemble des édicules.

11.2.4 annexes

Les annexes, garages, dépôts, logements de service ainsi que les postes de transformations abonnés devront former un ensemble de qualité avec le bâtiment principal.
Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

11.2.5 matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisées en façades et couvertures seront choisies de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.
Des couleurs vices pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portiques, …). Les bardages en tôle galvanisée ainsi qu'en fibro ciment naturel sont interdits.

11.2.6 enseignes

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire.
Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.
Elles devront respecter en tous point la réglementation en vigueur.
Seules les enseignes propres aux activités implantées dans la zone seront autorisées.
En aucun cas, elles ne devront dépasser les acrotères des bâtiments.

11.2.7 éclairage extérieur

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminement piétonniers et espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.
Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.
Les pylônes ou mats seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage sont supérieurs ou égaux à 1000m².
L'éclairage des bâtiments se fera uniquement à l'aide de projecteur au sol.
L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande de permis de construire.
Ils ne devront aucunement être éblouissants pour les usagers des voies publiques.

11.2.8 zones de stationnement

Les zones de stationnement seront localisées à l'intérieur des zones constructibles et seront masquées par des éléments végétaux et mouvements de terre. Elles seront fractionnées.

11.2.9 clôtures

Elles sont autorisées et seront réalisées par une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. Coté voie publique, elles feront l'objet obligatoirement d'une déclaration de travaux.
Cas particulier le long de la RD157 : la clôture éventuelle sera constituée ou non d'un muret n'excédant pas une hauteur de 0.45 m surmontée d'un grillage à claire voie, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UY12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

12.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

12.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

Le nombre de stationnement est réglementé ainsi :

- activités industrielles, artisanales et entrepôts commerciaux : 1 place pour 1 poste de travail
- activités tertiaires, bureaux, commerces l : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- activités commerciales liées aux autres activités : 1 place pour 30 m² de surface de vente
- logements de fonction : 2 places par logement
- PL en fonction des besoins

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
S'agissant d'établissements particuliers les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.
Il sera demandé des emplacements pour handicapés à raison de 1 place par 300 m² de surface de

plancher, accessibles au public ou à défaut 1 place par opération.
En su, des emplacements prévus ci-dessus, les projets devront prendre en compte les besoins en parking visiteurs.

ARTICLE UY13 : espaces libres et espaces verts

13.1. dispositions applicables à la zone UY, à l'exception du secteur UYz :

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction, de même que les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

La plantation d'écrans végétaux composés d'essences persistantes, privilégiant les essences locales, est préconisée pour dissimuler les dépôts, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les hangars, etc.

13.2. dispositions particulières applicables au secteur UYz :

13.2.1 espaces libres

20% de l'unité foncière au moins, distincts des aires de stationnement de dégagement et stockage, seront traités en espaces paysagers.
Cependant, les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit : l'orientation générale des arbres d'alignement à proximité des limites nord de chaque lot sera nord-est.

Arbres de 1ère catégorie : arbres à tiges hautes et moyenne à essence locale
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parking et le long des accès des lots

Arbres de 2nd catégorie : il s'agit des buissons, haies touffues et plantes tapissantes
Localisation : associés aux arbres de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking de stockage. L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme un bosquet alterné avec des mouvements doux de terre.
Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

Le principe est de procéder à une plantation d'alignement d'arbres de haute tige le long de la RD157 tout en permettant pour chaque entreprise un ou plusieurs espaces dégagés dont la longueur totale ne peut excéder 200 m par entreprise.

13.2.2 zone de stockage et déchets industriels

Les dépôts de déchets est interdit sur l'ensemble des zones libres.
Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos qui formera un ensemble de qualité avec le bâtiment principal.
Les dépôts non liés directement aux activités existantes sur la zone sont interdits.
Le stockage de matériaux et matériels seront clôturés par un grille ou grillage de 2 m de hauteur fortement doublé par une haie de même hauteur avec des plantations de 2nd catégorie.

13.2.3 parkings

Ils seront agrémentés d'arbres de 1ère catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements.
Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 2nd catégorie.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

U Y

CHAPITRE 4 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (zone AU)

Les zones à urbaniser - dites zones AU - correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONE 1AU

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble d'aménagement,

- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation annexées au dossier du PLU,
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - le réseau d'alimentation en eau potable,
  - le réseau d'assainissement,
  - le réseau d'eau pluvial, si techniquement nécessaire,
  - le réseau d'électricité,
  - le réseau d'éclairage public,
  - la voirie,
  - la protection incendie.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,…) de faire aisément demi-tour.

Les voies automobiles ouvertes à la circulation, publiques ou privées communes, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

ARTICLE 1AU4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en de 3 m minimum par rapport à l'emprise publique ou aux voies publiques ouvertes à la circulation générale.

6.2. Cas particuliers :

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,

- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

7.2. Cas particuliers :

- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.
La hauteur maximale des annexes sera inférieure ou égale à 3 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE 1AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

12.1. Généralités :

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour l'habitat collectif : 2 places de stationnement par logement (dont une peut être abritée ou en sous-sol),
- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière,
- pour les constructions d'établissements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée,

Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ZONE 2AU

Les dispositions du règlement de la zone 2AU s'applique sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

Rappel : voir en annexe :

- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *La liste indicative des essences locales*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : accès et voirie

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zone A)

Les zones agricoles - dites zones A – recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A

Les dispositions du règlement de la zone A s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone A regroupe les secteurs A et AC.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables dans le secteur A :

Seules sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2. Les dispositions applicables dans le secteur AC :

Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations, les installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes des constructions dont les activités sont admises dans la zone.
- La construction à usage d'habitation et ses annexes à condition qu'elle soit située entre 50 et 100 m des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. Celle-ci est destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation et sous réserve que la présence de personnes soit nécessaire au regard de la

nature de l'activité agricole et de son importance.

- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires et liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE A4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome

conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés, dans la mesure du possible, pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

6.1. Les dispositions applicables dans le secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

6.2. Les dispositions applicables dans le secteur AC :

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum par rapport à l'emprise publique ou aux voies publiques ouvertes à la circulation générale
- La construction à usage d'habitation et ses annexes doit être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise publique ou aux voies publiques ouvertes à la circulation générale
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions applicables dans le secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

7.2. Les dispositions applicables dans le secteur AC :

- Les constructions à usage agricole doivent respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec de

5 m minimum

- La construction à usage d'habitation et ses annexes doivent respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial et les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation, mais nécessite le dépôt d'une déclaration préalable.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau dans le secteur AC :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 35 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées dans le secteur AC :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE A9 : emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les dispositions applicables dans le secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles de hauteur maximale des constructions.

10.2. Les dispositions applicables dans le secteur AC :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La construction à usage d'habitation doit respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toiture.
- Les annexes à la construction à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 3 m à l'égout de toiture.
- Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faitage, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et aux cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2 Toitures :

- Les toitures des constructions à vocation agricole devront comporter 2 pans et devront respecter au minimum la proportion 1/3, 2/3.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes ne sont pas réglementées

11.3 Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (zone N)

Les zones naturelles - dites zones N - regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- **de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **de l'existence d'une exploitation forestière**
- **de leur caractère d'espaces naturels**

ZONE N

Les dispositions du règlement de la zone N s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone N regroupe les secteurs N, NF, NG, NL et NP.

Rappel : voir en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérés à l'article 2 et suivants.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables dans le secteur N :

Sont admis :

- Les clôtures.
- La création de nouveaux sites agricoles, respectant un recul minimal de 200 m par rapport aux habitations et aux futures zones à urbaniser, et réciproquement.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les abris de jardin, les abris de stockage, les abris pour animaux fermés sur trois côtés favorisant leur retour à l'état naturel, les abris de pêche.
- Les reconstructions à l'identique après un sinistre.
- Les aménagements et les équipements utiles au développement du transport ou du tourisme fluvial
- les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de type radioélectriques ou stations de mesures nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt

collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

2.3. Les dispositions applicables dans le secteur NF :

Sont admis :
- Les installations, aménagements et constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation forestière.
- Les abris de chasse.
- Les reconstructions à l'identique après un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de type radioélectriques ou stations de mesures nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

2.4. Les dispositions applicables dans le secteur NG :

Sont admis :
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité d'extraction des gisements,
- Les équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à l'extraction des gisements,
- Les reconstructions à l'identique après un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de type radioélectriques ou stations de mesures nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

2.5. Les dispositions applicables dans le secteur NL :

Sont admis :
- Les clôtures.
- Les abris de pêche.
- Les constructions, les extensions et les installations liées à la vocation de loisirs de la zone, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de cette activité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de type radioélectriques ou stations de mesures nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

2.6. Les dispositions applicables dans le secteur NP :

Sont admis :

- Les clôtures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, transformations et adaptations des structures de type radioélectriques ou stations de mesures nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

ARTICLE N4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Les nouveaux sites agricoles doivent respecter une distance de recul de 200 m par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait correspondant de 5 m minimum par rapport au domaine public.

Concernant les nouveaux sites agricoles :

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 8 m minimum par rapport à l'emprise publique ou aux voies publiques ouvertes à la circulation générale
- La construction à usage d'habitation et ses annexes doit être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum par rapport à l'emprise publique ou aux voies publiques ouvertes à la circulation générale
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant
- Les reconstructions après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel *:*
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.
Les nouveaux sites agricoles doivent respecter une distance de recul de 200 m par rapport aux habitations et aux futures zones à urbaniser, et réciproquement.

7.1. Les constructions nouvelles :

Dans les secteurs N, NF, NL et NP : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum dans les secteurs N, NF, NL et NP.

Concernant les nouveaux sites agricoles :

- Les constructions à usage agricole doivent respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum
- La construction à usage d'habitation et ses annexes doivent respecter un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante.

Dans le secteur NG : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m des limites séparatives de propriété.

7.2. Cas particulier :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante.
- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation, mais nécessite le dépôt d'une déclaration préalable.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées, à l'exception du secteur NF :

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE N9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.1. Les dispositions applicables dans le secteur N :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher, sans la création de logement supplémentaire .
- Les annexes à l'habitation peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière.
- Les abris de jardin et les abris de stockage peuvent avoir une emprise au sol maximale de 30 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière.
- Les abris pour animaux fermés sur trois côtés peuvent avoir une emprise au sol maximale de 50 m².
- Les abris de pêche peuvent avoir une emprise au sol maximale de 20 m².

9.2. Les dispositions applicables dans le secteur NF :

- Les abris de chasse peuvent avoir une emprise au sol maximale de 50 m².

9.3. Les dispositions applicables dans les secteurs NF et NP :

Article non réglementé

9.4. Les dispositions applicables dans le secteur NL :

- Les abris liés à la vocation de loisirs de la zone peuvent avoir une emprise au sol maximale de 40 m².
- Les abris de pêche peuvent avoir une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel *:*
La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1. Les dispositions applicables dans le secteur N :

- La hauteur maximale des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- Les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les abris de stockage, les abris pour animaux fermés sur trois côtés, les abris de pêche doivent respecter une hauteur maximale de 3 m à l'égout de toiture.
- Les constructions à usage agricole (uniquement pour les nouveaux sites agricoles) doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faitage, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
  La construction à usage d'habitation liée au nouveau site d'exploitation agricole doit respecter une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toiture.

10.2. Les dispositions applicables dans le secteur NF :

Les abris de chasse doivent respecter une hauteur maximale de 4 m à l'égout de toiture.

10.3. Les dispositions applicables dans les secteurs NG et NP :

Article non réglementé

10.4. Les dispositions applicables dans le secteur NL :

Les abris liés à la vocation de loisirs de la zone doivent respecter une hauteur maximale de 3 m à l'égout de toiture.

10.5. Cas particuliers s'appliquant à l'ensemble de la zone N :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et aux cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Les dispositions applicables dans le secteur NP :

Article non réglementé

ARTICLE N11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Les constructions nouvelles

Le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

La hauteur maximale autorisée pour les mouvements de terrain ne peut excéder 0.5 m au dessus du niveau du terrain naturel.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Quel que soit le lieu d'implantation, toute construction doit témoigner du souci de s'intégrer dans son environnement. Cet environnement est constitué par le relief du terrain, les constructions avoisinantes (leur architecture, la forme, la couleur des toitures), la végétation présente et l'harmonie globale dans le périmètre du projet.

Les couleurs apparentes (façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles du village et privilégier des tonalités harmonieuses.
Le bardage bois doit être privilégié dans la construction et dans la rénovation des annexes et des abris.

11.2. clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ANNEXES

annexe :
liste des essences locales

Cette liste des essences locales ci-dessous est indicative.
Elle regroupe les essences qui peuvent être plantées en clôtures (article 11) et les sur les espaces verts et espaces libres (article 13).

Arbres tiges

Charme	Carpinus betulus
Hêtre commun	Fagus sylvatica
Chêne pédonculé	Quercus robur
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Érable plane	Acer platanoïdes
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Pin sylvestre	Pinus sylvestris
Bouleau verruqueux	Betula pendula
Bouleau pubescent	Betula pubescens
Peuplier tremble	Populus tremula
Merisier	Prunus avium
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Châtaignier	Castanea sativa
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier Torminal	Serbus torminalis

Petits arbres et grands arbustes

Houx	Ilex aquifolium
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Poirier sauvage	Pyrus pyraster
Bourdaine	Frangula alnus
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Noisetier	Coryllus avellana
Saule marsault	Salix capera

Arbustes

Alisier nain	Sorbus chamaespilus
Sorbier de Mougeot	Sorbus mougeoti
Sureau noir	Sambucus nigra
Saule à oreillettes (petit Marsault)	Salix aurita
Génévrier commun	Juniperus communis
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Prunelier épine noire	Prunus spinosa
Églantier commun (Rosier des chiens)	Rosa canina
Rosier des champs	Rosa arvensis
Rosier des Alpes	Rosa pendulina
groseillier des rochers	Ribes petraeum

Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Forsythia	Forsythia intermêdia
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Cornouiller mâle	Cornus mas
Viorne obier	Viburnum opulus
Viorne lantane	Viburnum lantana
Troène commun	Ligustrum vulgare

Petits arbustes

Bruyère commune	Calluna vulgaris
Myrtille	Vaccinium myrtillus
Genêt à balais	Cytisus scopariux
Joli bois	Daphne mezerum
Pyracantha	Pyracantha

annexe :
les dispositions communes à l'ensemble des zones / rappels par articles du règlement

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
- En application des articles R.123-7 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du strict respect des articles énoncés.

Article 3 : accès et voirie

Les accès sur voies sont subordonnés à l'approbation des services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, Etat) suivant des critères relatifs à l'intensité du trafic routier et à la sécurité de la circulation.

Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires artisanales et des déchets artisanaux ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique sur l'ensemble du territoire.
- Dans le cas d'un accueil du public ou d'employés, l'eau fournie réputée potable doit être délivrée par le réseau public ou à défaut, par une ressource dûment autorisée par la réglementation en vigueur
- Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être demandés et seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite d'emprise de la voie.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Article 11 : aspect extérieur et aménagements des abords

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).
- Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques …) soient intégrés à la toiture et plus globalement à l'architecture générale du bâtiment.
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
- Pour les clôtures : des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, État) pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et les virages.

Article 12 : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.
- La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12.5 m².
- Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- La mise en place d'une clôture ne devra pas entraîner le stationnement sur le domaine public.
- Il est recommandé une faible imperméabilisation du sol des aires de stationnement.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais…) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.
Les essences locales seront privilégiées (liste des essences locales en annexe).

rappels par articles du règlement

ARTICLE 1 : Les adaptations mineures (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme)

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 2 : Les travaux sur un immeuble existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 3 : le permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration sur l'ensemble du territoire

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (voir les dispositions réglementaires dans les différentes zones).
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement - en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel sur le document graphique sont soumis à autorisation. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol - s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementées par le code de l'urbanisme.
- Le territoire communal est situé en zone sismique. Les constructions devront être conformes à la

réglementation afférente à ce domaine.

- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la règlementation afférente à ce domaine.

ARTICLE 5 : Les secteurs soumis au risque d'inondation

Selon la nature du risque indiqué par la cartographie des zones inondables, les constructions, aménagements ou installations peuvent être refusés ou soumis à descriptions spéciales si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ne pouvant être levée qu'au cas où une révision de PPRi le permettrait.

L'arrêté préfectoral n°128/08/DDE du 22/11/2008 modifié par l'arrêté n°174/2010/DDT du 20/05/2010 approuvant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Moselle aval institue une servitude d'utilité publique. Nonobstant toute disposition contraire du règlement du plan local d'urbanisme, les plans et fiches techniques des servitudes s'appliquent dans les secteurs définis sur le plan de zonage réglementaire du PPRi.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

ARTICLE 6 : Les secteurs soumis au risque d'inondations et les zones humides

Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur humide doivent être préservées de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des dispositions prévues par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain. Ces secteurs sont reportées sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 7 : Les emplacements réservés (article L123-1 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU.
La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de

la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ARTICLE 8 : Les zones de prévention des nuisances sonores (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et les décrets n°95-20, 21 et 22 du 9 janvier 1995)

En application de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998, modifié par les arrêtés n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 et 43/2010/DDT du 24 décembre 2010, un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est imposé dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN57, classée en catégorie 2.